**PERBADANAN PENGURUSAN SUNRISE TOWERS lwn. TRIBUNAL PENGURUSAN STRATA & YANG LAIN**

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, PULAU PINANG
HADHARIAH SYED ISMAIL H
[SEMAKAN KEHAKIMAN NO: PA-25-74-07-2018]
31 DISEMBER 2018

***UNDANG-UNDANG PENTADBIRAN:*** *Semakan kehakiman – Certiorari – Permohonan membatalkan dan mengetepikan keputusan Tribunal Pengurusan Strata – Sama ada tuntutan pemohon dihalang oleh prinsip res judicata – Sama ada pemohon mempunyai locus standi – Sama ada keputusan Tribunal satu salah arah serius – Kegagalan Tribunal menyediakan alasan keputusan – Sama ada menjadikan keputusan bukan satu keputusan dibuat mengikut undang-undang – Akta Pengurusan Strata 2013, ss. 77, 117(2)*

Ini adalah permohonan pemohon untuk mendapatkan satu perintah *certiorari* untuk membatalkan dan mengetepikan keputusan Tribunal Pengurusan Strata ('responden pertama') yang menolak tuntutan pemohon atas alasan 'redundant' atau *res judicata* terpakai. Pemohon adalah sebuah badan pengurusan sebuah bangunan berstrata sementara responden kedua dan ketiga adalah pemilik bersama sebuah petak di bangunan tersebut sejak tahun 1990. Responden kedua dan ketiga tidak pernah membayar sebarang caj penyelenggaraan dan pengurusan. Pada Disember 2012, Badan Pengurusan Bersama Sunrise Towers ('Sunrise Towers JMB') memfailkan tindakan di Mahkamah Sesyen menuntut bayaran caj-caj servis, caj insurans, cukai tanah, caj bayaran lewat dan lain-lain caj berhubung dengan penyelenggaraan pangsapuri Sunrise Towers yang dikatakan dihutangi oleh responden kedua dan ketiga. Selepas perbicaraan penuh, Hakim Mahkamah Sesyen ('HMS') membenarkan tuntutan Sunrise Towers JMB tersebut. Tidak berpuas hati, responden kedua dan ketiga merayu ke Mahkamah Tinggi. Mahkamah Tinggi membenarkan rayuan responden kedua dan ketiga dan mengetepikan penghakiman Mahkamah Sesyen. Seterusnya, pemohon memfailkan satu tuntutan di responden pertama terhadap responden kedua dan ketiga, menuntut caj-caj tersebut. Tuntutan pemohon terhadap responden kedua dan ketiga ditolak oleh responden pertama. Pemohon memfailkan semakan kehakiman terhadap responden pertama dengan alasan (i) responden pertama gagal mempertimbangkan fakta-fakta yang relevan dan juga undang-undang berkaitan pengecualian terhadap prinsip *res judicata*; (ii) keputusan responden pertama satu keputusan yang tidak akan dibuat oleh mana-mana orang yang wajar dalam keadaan yang sama dengan fakta yang sama; dan (iii) responden pertama gagal memberi alasan untuk keputusannya. Isu-isu yang timbul adalah (i) sama ada tuntutan pemohon dihalang oleh prinsip *res judicata*; (ii) sama ada keputusan responden pertama satu salah aturan yang serius; dan (iii) sama ada kegagalan responden pertama menyediakan alasan keputusan menjadikan keputusannya bukan satu keputusan yang dibuat mengikut undang-undang.

**Diputuskan (membenarkan permohonan pemohon):**

**(1)** Responden kedua dan ketiga tidak mengemukakan nota keterangan dan alasan penghakiman daripada Mahkamah Tinggi untuk membuktikan bahawa isu keberhutangan responden kedua dan ketiga telah didengar dan diputuskan. Maka, bagaimanakah responden kedua dan ketiga boleh mengguna pakai prinsip *res judicata*? Keterangan-keterangan yang dikemukakan responden kedua dan ketiga tidak menunjukkan isu keberhutangan responden kedua dan ketiga telah didengar dan diputuskan. Keterangan yang dikehendaki ialah alasan penghakiman budi bicara. Tanpa pengemukaan alasan penghakiman Mahkamah Tinggi, responden kedua dan ketiga gagal membuktikan bahawa isu keberhutangan mereka sudah diputuskan oleh mahkamah. Maka, *res judicata* tidak terpakai terhadap tuntutan pemohon. (perenggan 19)

**(2)** Mengikut peruntukan-peruntukan Akta Pengurusan Strata 2013 ('Akta 2013'), kesemua fakta menunjukkan hanya ada pemohon sahaja sebagai entiti yang menyelenggara Sunrise Tower. Maka, pemohon mempunyai *locus standi* untuk menuntut caj penyelenggaraan tertunggak. Tribunal tidak boleh memandang remeh tanggungjawab statutori responden kedua dan ketiga dan keperluan mandatori bawah s. 77 Akta 2013. Tribunal juga harus memahami bahawa pemohon hanya melaksanakan tanggungjawab statutorinya untuk menguatkuasakan peruntukan-peruntukan bawah Akta 2013. Tribunal dan responden kedua dan ketiga seharusnya memahami bagaimana pemohon boleh menyelenggarakan bangunan Sunrise Tower jika tiada sumber kewangan. Tambahan lagi, tidak adil untuk responden kedua dan ketiga menikmati keselesaan tanpa membayar caj penyelenggaraan, sedangkan pemilik-pemilik unit yang lain membuat bayaran. Tribunal juga gagal mengambil kira pengakuan responden kedua dan ketiga untuk membayar caj-caj tertunggak seperti yang tercatat dalam minit mesyuarat Sunrise Tower JMB. Oleh itu, keputusan Tribunal satu salah aturan yang serius. (perenggan 24-26)

**(3)** Perkataan 'shall' dalam s. 117(2) Akta 2013 menunjukkan alasan keputusan adalah satu keperluan mandatori apabila Tribunal memberikan award. Pemohon menyatakan bahawa mereka telah membuat permohonan rasmi kepada Tribunal untuk mendapatkan alasan penghakiman tetapi Tribunal gagal membekalkan alasan penghakiman. Kegagalan dan keengganan Tribunal menyedia dan menyerahkan alasan penghakiman menunjukkan Tribunal tidak menghiraukan kehendak s. 117(2), tidak mengamalkan konsep keadilan asasi serta tidak faham undang-undang untuk berfungsi sebagai Tribunal. Keputusan Tribunal bukan satu keputusan yang dibuat menurut undang-undang. Oleh itu, keputusan responden pertama tidak munasabah dan satu ketidakaturan tatacara kerana gagal mematuhi s. 117(2) Akta 2013. (perenggan 28)

**Kes-kes yang dirujuk:**

*Alam Venture Sdn Bhd & Anor v. Abdul Aziz Abdul Majid & Ors [2015] 5 CLJ 1 FC* ***(dirujuk)***

*Asia Commercial Finance (M) Bhd v. Kawal Teliti Sdn Bhd [1995] 3 CLJ 783 SC* ***(dirujuk)***

*Chee Pok Choy & Ors v. Scotch Leasing Sdn Bhd [2001] 2 CLJ 321 CA* ***(dirujuk)***

*Kluang Wood Products Sdn Bhd & Anor v. Hong Leong Finance Bhd & Anor [1999] 1 CLJ 1 SC* ***(dirujuk)***

*Tan Kim Leng & Anor v. Chong Boon Eng & Anor [1974] 1 LNS 167 FC* ***(dirujuk)***

*Tenaga Nasional Bhd v. Prorak Sdn Bhd & Anor [2000] 1 CLJ 553 CA* ***(dirujuk)***

**Perundangan yang dirujuk:**

Strata Management Act 2013, ss. 77, 117(2), 121(3)(b)

*Bagi pihak pemohon - VS Khaw & MY Chan; T/n Veon Szu & Kok Thye*
*Bagi pihak responden kedua & ketiga - Chan Ai Mei; T/n Phee, Chen & Ung*

*Dilaporkan oleh Suhainah Wahiduddin*

## PENGHAKIMAN

**Hadhariah Syed Ismail H:**

### Pengenalan

**[1]** Lampiran 8 adalah permohonan pemohon untuk mendapatkan suatu perintah *certiorari* untuk membatalkan dan mengetepikan keputusan responden pertama bertarikh 27 April 2018 yang menolak tuntutan pemohon dengan kos RM500 dibayar kepada responden kedua dan ketiga. Tuntutan pemohon dikatakan ditolak kerana ia "redundant" atau *res judicata* terpakai.

### Latar Belakang Fakta

**[2]** Pemohon adalah sebuah badan pengurusan bagi sebuah bangunan berstrata yang dikenali sebagai "Sunrise Towers" di Pulau Pinang.

**[3]** Responden kedua dan ketiga adalah pemilik bersama bagi petak unit 210-12-A di Sunrise Towers. Mereka telah menduduki petak tersebut sejak tahun 1990.

**[4]** Responden kedua dan ketiga tidak pernah membayar sebarang caj penyelenggaraan dan pengurusan. Pada Disember 2012, Badan Pengurusan Bersama Sunrise Towers ("Sunrise Towers JMB") memfailkan tindakan di Mahkamah Sesyen Georgetown melalui Guaman No. 52-191-02/2012, menuntut bayaran berjumlah RM112,570.56 dan faedah pada kadar 10% setahun atas jumlah RM56,797.29 yang dikira dari bulan November 2011 sebagai caj-caj servis, caj insurans, cukai tanah, caj bayaran lewat dan lain-lain caj berhubung dengan penyelenggaraan pangsapuri Sunrise Towers yang dikatakan dihutang oleh responden kedua dan ketiga.

**[5]** Selepas suatu perbicaraan penuh, pada 17 April 2015, Hakim Mahkamah Sesyen telah membenarkan tuntutan Sunrise Towers JMB tersebut. Alasan penghakiman ada disediakan.

**[6]** Tidak puas hati dengan keputusan Hakim Sesyen, responden kedua dan ketiga merayu ke Mahkamah Tinggi Pulau Pinang melalui Rayuan No. 12B-34-04/2015. Pada 30 Oktober 2015, Mahkamah Tinggi telah membenarkan rayuan responden kedua dan ketiga dan mengetepikan penghakiman Mahkamah Sesyen bertarikh 17 April 2015. Alasan penghakiman tidak disediakan.

**[7]** Pada 26 September 2017, pemohon telah memfailkan satu tuntutan di Tribunal Pengurusan Strata (responden pertama) terhadap responden kedua dan ketiga, menuntut caj-caj servis, caj insurans, cukai tanah, caj bayaran lewat dan lain-lain caj berhubung dengan penyelenggaraan pangsapuri Sunrise Tower yang dikatakan dihutang oleh responden kedua dan ketiga sebanyak RM151,374.28.

**[8]** Pada 27 April 2018, tuntutan pemohon terhadap responden kedua dan ketiga telah ditolak oleh responden pertama dengan kos RM500. Tiada nota dan alasan keputusan disediakan.

**[9]** Pada 26 Julai 2018, pemohon memfailkan semakan kehakiman terhadap keputusan responden pertama.

**Alasan-alasan Untuk Menyokong Semakan Kehakiman**

**[10]** Responden pertama telah gagal mempertimbangkan fakta-fakta yang relevan dan juga undang-undang berkaitan pengecualian-pengecualian kepada prinsip *res judicata*.

**[11]** Keputusan responden pertama merupakan suatu keputusan yang tidak akan dibuat oleh mana-mana orang yang sensible dalam keadaan yang sama dengan fakta yang sama.

**[12]** Responden pertama gagal memberi alasan kepada keputusannya.

**Undang-undang Semakan Kehakiman**

**[13]** Dalam semakan kehakiman, mahkamah melihat kepada proses Tribunal membuat keputusan. Mahkamah Persekutuan dalam kes *Alam Venture Sdn Bhd & Anor v. Abdul Aziz Abdul Majid & Ors* [2015] 5 CLJ 1 menyatakan:

> [21] The court may intervene on the ground that the decision maker had acted on no evidence or had come to a conclusion which on evidence it could not reasonably come: *Malayan Banking Bhd v. Association of Bank Officers Peninsular Malaysia & Industrial Court* [1988] 1 CLJ 276; [1988] 1 CLJ (Rep) 183; *Ashbridge Investments Ltd v. Minister of Housing and Local Government* [1971] 1 WLR 433. It is now settled law that the courts may review the decision of an inferior tribunal on the grounds of illegality, irrationality and possibly proportionality: *R Rama Chandran v. Industrial Court of Malaysia & Anor* [1997] 1 CLJ 147; [1997] 1 MLJ 145, thus, permitting the courts to scrutinise the decision not only for process but also for substance ...

[22] A decision of an inferior tribunal is amenable to judicial review where the facts do not support the conclusion arrived at by the tribunal or the findings of the tribunal had been arrived at by taking into consideration irrelevant matters or disregarding relevant matters: *Ranjit Kaur S Gopal Singh v. Hotel Excelsior (M) Sdn Bhd* [2010] 8 CLJ 629; [2010] 6 MLJ 1.

**Isu-isu**

**[14]** (i) Sama ada tuntutan pemohon dihalang oleh prinsip *res judicata*.

(ii) Sama ada keputusan responden pertama adalah suatu salah aturan yang serius (serious irregularity).

(iii) Sama ada kegagalan responden pertama menyediakan alasan keputusan menjadikan keputusannya bukanlah suatu keputusan yang dibuat mengikut undang-undang.

***Res judicata***

**[15]** Mahkamah Rayuan dalam kes *Chee Pok Choy & Ors v. Scotch Leasing Sdn Bhd* [2001] 2 CLJ 321; [2001] 4 MLJ 346 telah membincangkan dengan panjang lebar prinsip *res judicata* di ms. 331 - 332 seperti berikut:

Now, *res judicata* is not merely a technical rule of pleading. It is a doctrine of substantial justice. It is a process whereby justice is achieved procedurally by precluding a party from re-agitating in subsequent proceedings a complaint or an issue that has, or could fairly have, been disposed in earlier proceedings between the same parties or their privies.

Since the doctrine (whether in its narrow or broader sense) is designed to achieve justice, a court may decline to apply it where to do so would lead to an unjust result.

**[16]** Dalam kes ini, semasa prosiding di hadapan Tribunal Pengurusan Strata, keterangan yang dikemukakan oleh responden kedua dan ketiga untuk membuktikan *res judicata* adalah:

(i) Penghakiman Mahkamah Sesyen dalam kes No. 52-191-02/2012 telah diketepikan oleh Mahkamah Tinggi Pulau Pinang;

(ii) Sunrise Tower JMB tidak membuat rayuan terhadap keputusan Mahkamah Tinggi. lni menunjukkan responden kedua dan ketiga tidak lagi berhutang sebarang caj perkhidmatan kepada pemohon; dan

(iii) Pemohon diestop oleh prinsip *res judicata* daripada memfailkan tuntutan yang sama di hadapan responden pertama memandangkan isu mengenai caj perkhidmatan sebelum tahun 2012 telah didengar dan diputuskan oleh Mahkamah Sesyen dan Mahkamah Tinggi.

**[17]** Responden kedua bergantung kepada kes *Asia Commercial Finance (M) Berhad v. Kawal Teliti Sdn Bhd* [1995] 3 CLJ 783 dan kes *Tenaga Nasional Bhd v. Prorak Sdn Bhd & Anor* [2000] 1 CLJ 553.

**[18]** Peguam cara pemohon berhujah bahawa tiada sebarang alasan penghakiman atau nota keterangan Mahkamah Tinggi Pulau Pinang dalam Rayuan No. 12B-34-04/2015 dibekalkan oleh responden kedua dan ketiga untuk membuktikan tuntutan pemohon dihalang oleh prinsip *res judicata*. Dan selanjutnya, dihujahkan adalah undang-undang mantap bahawa untuk menentukan sama ada prinsip *res judicata* terpakai, mahkamah bicara mestilah memberikan dan menunjukkan alasan penghakiman. Pada peringkat ini, rujukan kepada keputusan Mahkamah Agong dalam kes *Kluang Wood Products Sdn Bhd & Anor v. Hong Leong Finance Bhd & Anor* [1999] 1 CLJ 1 adalah perlu. Dalam kes *Kluang Wood*, Hong Leong Finance telah mengatakan bahawa isu misrepresentasi cuai dan kemungkiran waranti telah didengar dan diputuskan oleh Mahkamah Tinggi Johor Bahru dalam satu tindakan yang Iebih awal dan Kluang Wood dihalang oleh prinsip *res judicata* daripada membangkitkan kedua-dua isu tersebut dalam tindakan yang kemudian. Berikutan dari alegasi Hong Leong Finance itu, Mahkamah Agong menyatakan di ms. 42 prinsip undang-undang berikut:

> In the face of such allegations by Hong Leong, the learned trial judge and this court would be entitled to look at the reasons for the decision and the notes of evidence of the trial judge in the Johore Bahru suit to determine whether the two questions constituting the causes of actions herein had been determined. Unfortunately, the grounds or reasons for the decision in the Johore Bahru suit are not exhibited in this case. Hence, it has not been established that the two questions or causes of action had been adjudicated upon, the burden of which lies on the party who alleges it, ie, Hong Leong in this case.

**[19]** Menerima pakai prinsip undang-undang di atas kepada kes di hadapan saya. Responden kedua dan ketiga tidak mengemukakan nota keterangan dan alasan penghakiman daripada Mahkamah Tinggi Pulau Pinang untuk membuktikan bahawa isu keberhutangan responden kedua dan ketiga telah didengar dan diputuskan. Maka, mana mungkin responden kedua dan ketiga boleh mengguna pakai prinsip *res judicata*. Keterangan-keterangan yang dikemukakan responden kedua dan ketiga di perenggan (i) hingga (iii) di atas tidak menunjukkan isu keberhutangan responden kedua dan ketiga telah didengar dan diputuskan. Keterangan yang dikehendaki ialah alasan penghakiman hakim bicara. Tanpa alasan penghakiman Mahkamah Tinggi Pulau Pinang dikemukakan, maka saya memutuskan responden kedua dan ketiga gagal membuktikan bahawa isu keberhutangan mereka telah diputuskan oleh mahkamah. Maka, *res judicata* tidak terpakai terhadap tuntutan pemohon.

**Salah Aturan Yang Serius**

**[20]** Seksyen 121 Akta Pengurusan Strata 2013 memberi hak kepada pemohon untuk mencabar keputusan Tribunal atas alasan salah aturan yang serius. Seksyen 121 memperuntukkan:

121. Challenging the award on ground of serious irregularity

(1) A party to the proceedings of the Tribunal may, upon notice to the other party and to the Tribunal, apply to the High Court challenging an award in the proceedings on the ground of serious irregularity affecting the awards.

(2) If there is shown to be serious irregularity affecting the award, the High Court may:

(a) remit the award to the Tribunal, in whole or in part, for reconsideration; or

(b) set the award aside in whole or in part.

(3) For the purpose of this section, "serious irregularity" means an irregularity of one or more of the following kinds which the court considers had caused substantial injustice to the applicant:

(a) Failure by the Tribunal to comply with section 113;

(b) Failure of the Tribunal to deal with all the relevant issues that were put to it; or

(c) Uncertainty or ambiguity as to the effect of the award.

**[21]** Di bawah s. 121(3)(b), kegagalan Tribunal untuk mengambil kira semua isu yang relevan yang dikemukakan di hadapannya adalah terjumlah sebagai satu salah aturan yang serius yang menyebabkan ketidakadilan yang substantial kepada pemohon. Isu-isu yang relevan semasa prosiding di hadapan Tribunal ialah hak dan tanggungjawab statutori pemohon untuk mengutip caj penyelenggaraan yang tertunggak; tanggungjawab statutory responden kedua dan ketiga untuk membayar caj penyelenggaraan; pengakuan responden kedua dan ketiga untuk membayar caj penyelenggaraan tertunggak dan *locus standi* pemohon untuk membuat tuntutan.

**[22]** Saya akan sentuh isu *locus standi* dahulu. Pemohon dibentuk pada 5 Oktober 2011. Tetapi, pada tahun 2012, Sunrise Tower JMB yang membuat tuntutan. Dari segi logik, sudah tentu Sunrise Tower JMB tidak ada *locus standi* untuk membuat tuntutan kerana pemohon telah pun wujud. Tetapi isu *locus standi* Sunrise Tower JMB ini pun hanya dibangkitkan oleh responden kedua dan ketiga semasa di peringkat rayuan di Mahkamah Tinggi sahaja. Selain daripada itu, pada tahun 2012 dan pada tarikh Hakim Sesyen membuat keputusan pada 17 April 2015, undang-undang yang terpakai ialah Akta Hakmilik Strata 1985. Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 2013) hanya mula berkuat kuasa di Pulau Pinang pada 12 Jun 2015. Akta 2013 memansuhkan Akta Hakmilik Strata 1985. Kesemua fakta ini menunjukkan hanya ada pemohon sahaja sebagai entiti yang menyelenggara Sunrise Tower dengan mengikut peruntukan-peruntukan dalam Akta 2013. Maka, pemohon ada *locus standi* untuk menuntut caj penyelenggaraan yang tertunggak.

**[23]** Beralih kepada tanggungjawab statutori responden kedua dan ketiga untuk membayar caj penyelenggaraan dan tanggungjawab statutory pemohon untuk mengutip bayaran tertunggak. Seksyen 77 Akta 2013 memperuntukkan:

> 77. Recovery of sum as a debt due to management corporation or subsidiary management corporation.
>
> (1) The payment of any amount lawfully incurred by the management corporation or the subsidiary management corporation in the course of the exercise of any of its powers or functions or carrying out of its duties or obligations shall by virtue of this section be guaranteed by the proprietors for the time being constituting the management corporation or the subsidiary management corporation.
>
> (2) Each proprietor shall be liable under such guarantee referred to in subsection (1) only for such proportion of the money so incurred as the share units of his parcel or the provisional share units of his provisional block bear to the aggregate share units.
>
> (3) Where any proprietor has not discharged or fully discharged his liability for the purpose of subsection (1), the management corporation or the subsidiary management corporation shall be entitled to recover from the proprietor in a court of competent jurisdiction or before the Tribunal as a debt due to it.

**[24]** Maka, Tribunal tidak boleh memandang remeh tanggungjawab statutori responden kedua dan ketiga dan keperluan mandatori di bawah s. 77. Juga, Tribunal harus memahami bahawa pemohon hanya melaksanakan tanggungjawab statutorinya untuk menguatkuasakan peruntukan-peruntukan di bawah Akta 2013. Seterusnya, Tribunal dan responden kedua dan ketiga seharusnya memahami bagaimanakah pemohon boleh menyelenggarakan bangunan Sunrise Tower jika tiada sumber kewangan. Juga adalah tidak adil untuk responden kedua dan ketiga menikmati keselesaan tanpa membayar caj penyelenggaraan. Sedangkan pemilik-pemilik unit yang lain membuat bayaran. Fakta-fakta yang relevan ini langsung tidak diambil kira oleh Tribunal.

**[25]** Akhir sekali, Tribunal juga gagal mengambil kira pengakuan responden kedua dan ketiga untuk membayar caj-caj yang tertunggak sepertimana yang dicatitkan dalam minit mesyuarat Sunrise Tower JMB bertarikh 19 Februari 2011 (ms. 112 - 113 eks. CYC-1 dalam afidavit sokongan pemohon).

**[26]** Atas kegagalan Tribunal mengambil kira peruntukan Akta 2013 dan isu-isu yang relevan yang dinyatakan sebelum ini, saya memutuskan bahawa keputusan Tribunal adalah suatu salah aturan yang serius.

**Alasan Keputusan**

**[27]** Seksyen 117(2) Akta Pengurusan Strata 2013 memperuntukkan:

> Awards of the Tribunal
>
> 117 (2) The Tribunal shall in all proceedings give its reasons for its award in the proceedings.

**[28]** Perkataan "shall" dalam s. 117(2) menunjukkan alasan keputusan adalah suatu keperluan mandatori bila Tribunal memberikan award. Pemohon dalam afidavitnya telah menyatakan bahawa mereka telah membuat permohonan rasmi kepada Tribunal untuk mendapatkan alasan penghakiman. Tetapi, Tribunal gagal membekalkan alasan penghakiman. Kegagalan dan keengganan Tribunal menyedia dan menyerahkan alasan penghakiman menunjukkan Tribunal tidak menghiraukan kehendak s. 117(2), tidak mengamalkan konsep keadilan asasi serta tidak faham undang-undang untuk berfungsi sebagai Tribunal. Dalam kes *Tan Kim Leng & Anor v. Chong Boon Eng & Anor* [1974] 1 LNS 167, Raja Azlan Shah (HMP pada ketika itu) menyatakan:

> In reaching a conclusion the learned Judge had to consider the probabilities and the circumstances of the whole case. It was essentially a case in which there should have been a full record of the reasons which persuaded him to reach the conclusion he did. A mere finding of no negligence against both the respondents and that the accident occurred because of the sudden brake failure on account of some latent defect in the braking system, not supported by reasons, is not a judgment according to law.
>
> A judicial determination of a dispute where substantial questions of mixed fact and law arise is satisfactorily reached only if it be supported by the most cogent reasons that commend themselves to the learned judge. Recording of reasons in support of a decision of a dispute serves more purposes than one. It is intended to ensure that the decision is not the result of whim or fancy. "It is of course true", said Sir Alfred Denning (as he then was), "that his decision may be correct even though he should give no reason for it or even give a wrong reason: but, in order that a trial should be fair, it is necessary, not only that a correct decision should be reached, but also that it should be seen to be based on reason; and that can only be seen, if the Judge himself states his reasons." See *The Road to Justice*, p. 29.
>
> A party to the dispute is ordinarily entitled to know the grounds on which the learned Judge has decided against him, and more so, when the judgment is subject to appeal. An appellate Court will then have adequate material on which it may determine whether the facts are properly ascertained, the law has been correctly applied and the resultant decision is just.
>
> In my opinion the finding of the learned Judge in the instant case is not a judgment according to law.

**[29]** Berpandukan kes *Tan Kim Leng*, saya memutuskan bahawa keputusan Tribunal bukanlah satu keputusan yang dibuat menurut undang-undang.

**Keputusan**

**[30]** Atas sebab-sebab yang dinyatakan di atas, saya mendapati keputusan responden pertama adalah tidak munasabah, dan merupakan satu procedural impropriety kerana gagal mematuhi s. 117(2) Akta 2013. Dengan itu, saya membenarkan permohonan pemohon di lampiran 8 dan memberikan perintah-perintah berikut:

(i) Perintah *certiorari* dikeluarkan untuk membatal dan mengetepikan keputusan responden pertama;

(ii) Tuntutan pemohon didengar semula oleh pengerusi yang lain di Tribunal Pengurusan Strata; dan

(iii) Responden kedua dan ketiga membayar kos berjumlah RM5,000 kepada pemohon.